

Forte Securitizadora S.A.

**Séries 168^a - IF 18E0844461, Séries 169^a -
IF 18E0852409, Séries 170^a - IF
8E0852434, Séries 171^a - IF 18E0852437,
Séries 172^a - IF 18E0852030 e Séries 173^a -
IF 18E0852468 da 1^a Emissão**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações
financeiras em 30 junho de 2025**

Ref.: Relatório nº 259MQ-032-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho 2025	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da

Série 168ª - IF 18E0844461, Séries 169ª - IF 18E0852409, Séries 170ª - IF 8E0852434, Séries 171ª - IF 18E0852437, Séries 172ª - IF 18E0852030 e Séries 173ª - IF 18E0852468 da 1ª Emissão - Forte Securitizadora S.A.

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Séries 168ª - IF 18E0844461, Séries 169ª - IF 18E0852409, Séries 170ª - IF 8E0852434, Séries 171ª - IF 18E0852437, Séries 172ª - IF 18E0852030 e Séries 173ª - IF 18E0852468 da 1ª Emissão (“Patrimônio Separado”), administrado pela Forte Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das Séries 168ª - IF 18E0844461, Séries 169ª - IF 18E0852409, Séries 170ª - IF 8E0852434, Séries 171ª - IF 18E0852437, Séries 172ª - IF 18E0852030 e Séries 173ª - IF 18E0852468 da 1ª Emissão, administrado pela Forte Securitizadora S.A., pois devido a importância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme nota explicativa nº 5, o patrimônio separado possui valores a receber decorrente de cédula de crédito imobiliário no montante de R\$ 65.813 mil. Até a data de emissão deste relatório não nos foram apresentadas documentações apropriadas e suficientes para verificar a existência e suficiência desses ativos. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se houver, nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Adicionalmente, conforme Nota Explicativa nº 13, a Forte Securitizadora S.A., na qualidade de emissora, ajuizou ação de execução de título extrajudicial com pedido de arresto cautelar contra a Cedente e os garantidores, determinando medidas como bloqueio de bens e preservação de garantias. A continuidade do Patrimônio Separado está condicionada ao êxito dessa ação.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/2022 e do Artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa abstenção de opinião não contém modificação com relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria de valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentado para fins comparativos, foram examinadas por nós com relatório de auditoria emitido em 16 de setembro de 2024, com abstenção de opinião em decorrência do mesmo assunto descritos na seção “base para abstenção de opinião”.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Os responsáveis pela governança da Securitizadora são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado das Séries 168ª - IF 18E0844461, Séries 169ª - IF 18E0852409, Séries 170ª - IF 8E0852434, Séries 171ª - IF 18E0852437, Séries 172ª - IF 18E0852030 e Séries 173ª - IF 18E0852468 da 1ª Emissão ("Patrimônio Separado"), administrado pela Forte Securitizadora S.A., de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 26 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Bruna Campos Peagno
Contadora CRC 1SP-294.016/O-0



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Séries 168º - IF 18E0844461 Séries 169º - IF 18E0852409
Séries 170º - IF 18E0852434 Séries 171º - IF 18E0852437
Séries 172º - IF 18E0852030 Séries 173º - IF 18E0852468
Demonstrações financeiras para o exercício
findo em 30 de junho de 2025
(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Ativo			
Circulante		225	397
Caixa e equivalentes de caixa	4	52	114
Direitos creditórios	5	173	283
Recebíveis imobiliários		173	283
Não circulante		65.617	63.244
Direitos creditórios	5	65.617	63.244
Recebíveis imobiliários		65.640	63.337
(-) Provisão para Perda de Crédito Esperada		(23)	(93)
Total do Ativo		<u>65.842</u>	<u>63.641</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Séries 168º - IF 18E0844461 Séries 169º - IF 18E0852409
Séries 170º - IF 18E0852434 Séries 171º - IF 18E0852437
Séries 172º - IF 18E0852030 Séries 173º - IF 18E0852468
Demonstrações financeiras para o exercício
findo em 30 de junho de 2025
(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Balanços patrimoniais
Em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Passivo			
Circulante		35.281	30.903
Captação de recursos	6	35.114	30.903
Obrigações por emissão de CRI		35.114	30.903
Outras obrigações		167	-
 Não circulante		 30.561	 32.738
Provisão para risco	12	120	687
Participação residual do cedente	8	30.441	32.051
 Total do Passivo		 <u>65.842</u>	 <u>63.641</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Séries 168º - IF 18E0844461 Séries 169º - IF 18E0852409
Séries 170º - IF 18E0852434 Séries 171º - IF 18E0852437
Séries 172º - IF 18E0852030 Séries 173º - IF 18E0852468
Demonstrações financeiras para o exercício
findo em 30 de junho de 2025
(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	<u>4.747</u>	<u>2.798</u>
Despesas da intermediação financeira			
Juros, multas e atualizações de CRI		(4.211)	(1.290)
Outros custos da operação	9	<u>(264)</u>	<u>(340)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(4.475)</u>	<u>(1.630)</u>
Resultado bruto na intermediação financeira		<u>(4.475)</u>	<u>(1.630)</u>
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas		(155)	(1.218)
Provisão para risco	12	<u>(120)</u>	-
Total outras operacionais		<u>(275)</u>	<u>(1.218)</u>
Resultado financeiro			
Receita financeira		5	52
Despesa financeira		(2)	(2)
Total resultado financeiro		<u>3</u>	<u>50</u>
Resultado líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Forte Securitizadora S.A.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão das
Séries 168º - IF 18E0844461 Séries 169º - IF 18E0852409
Séries 170º - IF 18E0852434 Séries 171º - IF 18E0852437
Séries 172º - IF 18E0852030 Séries 173º - IF 18E0852468

Demonstrações financeiras para o exercício
findo em 30 de junho de 2025
(Administrado por Forte Securitizadora S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de carteira	194	536
Pagamento a fornecedores	(137)	(326)
Pagamento de despesas diversas	(108)	(515)
Outras entradas (saídas)	(11)	1
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(62)	(304)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de juros de CRI	-	(219)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	-	(219)
Diminuição líquido de caixa e equivalentes de caixa	(62)	(524)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	114	638
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	52	114
Diminuição líquido de caixa e equivalentes de caixa	(62)	(524)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



1. Contexto operacional

A Forte Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Companhia”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Fidêncio Ramos, 213 - Conjunto 41 - Vila Olímpia.

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de direitos creditórios, especialmente à securitização de Certificado de Recebíveis, nos termos da Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de Certificado de Recebíveis.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado” ou “Cedente”), ao qual se refere à demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022 e na Resolução CVM nº 60 e nº194, de 23 de dezembro de 2021 e de 17 de dezembro de 2023, respectivamente, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e vencimento das emissões

Série	Início	Termino
168ª	15/05/2018	20/03/2027
169ª	15/05/2018	20/06/2028
170ª	15/05/2018	20/03/2027
171ª	15/05/2018	20/06/2028
172ª	15/05/2018	20/03/2027
173ª	15/05/2018	20/06/2028

b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários oriundos dos contratos de compra e venda do condomínio residencial denominado Leão Dourado, localizado na cidade de Caruaru.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: As principais garantias atreladas às operações são: Fundo de Reserva, Fundo de Obras (caso o empreendimento ainda esteja em fase de construção). Os principais *covenants* são: Razão de Garantia de Saldo Devedor e Razão de Garantia de Fluxo Mensal, entre outras criadas caso a caso e descritas no Termo de Securitização e/ou Contrato de Cessão de Créditos de cada operação. Outras garantias em geral utilizadas nas operações da Emissora são: coobrigação, fiança ou aval, alienação fiduciária de imóveis e alienação fiduciária de participações societárias.



- f) **Plano da Emissora de liquidez e fluxo de caixa da Operação:** A administração efetuou a avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando durante a elaboração dessas demonstrações financeiras. Devido ao descumprimento de determinadas disposições contratuais pela Cedente e à existência de indícios de desvios e esvaziamento de garantias, que resultaram na queda dos recebimentos da carteira de recebíveis e, consequentemente, impactaram a capacidade de pagamento dos CRI, foi aprovado em 16 de abril de 2021, em Assembleia Geral de Investidores, o vencimento antecipado da operação. Diante desse cenário, a Emissora iniciou medidas judiciais e extrajudiciais (Nota Explicativa nº 13) para recompor o fluxo de caixa dos recebíveis imobiliários e liquidar a dívida antecipadamente vencida. Em 30 de junho de 2025, o Patrimônio Separado apresentava direitos creditórios de fluxo de recebíveis imobiliários no valor total de R\$ 65.794 (Nota Explicativa nº 5.b), dos quais são considerados para a liquidação dos fluxos contratuais das obrigações referentes à emissão de CRI e outras obrigações, que totalizam R\$ 35.281, considerando também o saldo mantido em caixa e equivalentes de caixa de R\$ 52. Os valores em caixa, os recebimentos de direitos creditórios e eventuais recursos obtidos nas execuções judiciais serão utilizados para custear a operação do Patrimônio Separado, as despesas relacionadas ao processo de execução em andamento e a quitação do saldo devedor. Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado.
- g) **Mecanismo de retenção de risco utilização na estrutura da securitização, tais como garantia reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício:** i) *Due Dilligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) Coobrigação, fiança ou aval; iv) Razões de garantia; v) *Covenants* financeiros; vi) Monitoramento da carteira por relatórios do *servicer*; e vii) Monitoramento recorrente de dívidas, protestos e ações.

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (Nota Explicativa nº 3). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC), art. 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que impactam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 26 de setembro de 2025.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Mudança na estimativa de perda de crédito

As principais práticas contábeis aplicadas de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.



a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos até a data do balanço que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b) Ativos financeiros não derivativos

São classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado, e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

b.1) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados com VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer provisão para perda de crédito esperada.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Redução ao valor recuperável ("impairment")

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Emissora considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Emissora na avaliação de crédito.



A Emissora presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso. Sendo considerado um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o Sacado pague integralmente suas obrigações de crédito atreladas ao Patrimônio Separado, com base nas observações de comportamento da realização dos ativos durante o período de observação da carteira.

As perdas de crédito esperadas para 12 meses são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço (ou em um período de longo prazo, caso a vida esperada do instrumento seja maior do que 12 meses).

I. Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente pela taxa do contrato do sacado, e/ou a taxa do CRI caso não seja atribuída no contrato.

Um ativo financeiro possui “dificuldade de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso por parte do sacado;
- Reestruturação de um valor devido ao Patrimônio Separado em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- Probabilidade de o devedor entrar em falência ou passar por outro tipo de reorganização financeira; ou
- o desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

II. Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos. O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Emissora não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ser revendidos a novos compradores, uma vez que voltam para unidades disponíveis em estoque.

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

f.1) Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.



f.2) Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

f.3) Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

g) Resultado

Receita de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesas de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é alocado à remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da Securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no exercício, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor, caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

i) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.



4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2025	30/06/2024
Disponibilidade em moeda nacional	2	2
Aplicações financeiras (i)	50	112
Total	52	114

(i) As aplicações financeiras estão compostas por fundos de investimentos TRUST DI de alta liquidez (rentabilidade de 10,99% nos últimos 12 meses), que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas ao insignificante risco de alteração de valor.

5. Informações sobre os direitos creditórios - Recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como custo amortizado. Esse fato implica na apresentação dos seus saldos a valor presente apurados pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda cedidos por Leão Dourado Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Cedente").

b. Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificada como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 30 de junho de 2025 e de 2024 está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer

por prazo de vencimento (a vencer)

	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	15	26
De 31 a 60 dias	14	23
De 61 a 90 dias	13	25
De 91 a 120 dias	13	22
De 121 a 150 dias	12	21
De 151 a 180 dias	13	22
De 181 a 360 dias	74	129
Acima de 360 dias	65.640	63.337
Total	65.794	63.605

*Direitos creditórios vencidos ou inadimplentes***por prazo de vencimento (vencidos)**

	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	5	14
De 31 a 60 dias	4	-
De 61 a 90 dias	3	-
De 91 a 120 dias	3	-
De 121 a 150 dias	3	-
De 151 a 180 dias	1	1
Total	19	15

Total de adimplente e inadimplentes**65.813****63.620****Ativo Circulante****173****283****Ativo Não Circulante****65.640****63.337****c. Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício****Perda de Crédito Esperada**

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo Inicial	93	11.884
Constituição	215	951
Baixa / Reversão	(285)	(12.742)
Resultado das movimentações	(70)	(11.791)
Saldo Final	23	93

Ativo Não Circulante**23****93**

A Emissão teve constituição de provisão para perda de crédito esperada na realização de créditos que são lastro para os certificados, no valor de R\$ 23 (R\$ 93 em 2024) apresentado como conta retificadora do ativo a Administração entende ser suficiente para cobertura do risco.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Cessão Fiduciária dos recebíveis das unidades (atuais e em estoque), Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, Coobrigação e Fiança dos Fiadores, Fundo de Reserva e Fundo de Obra e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

e. Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplentes, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios, durante a vigência da operação são feitos pela própria cedente. No entanto, fica contratualmente resguardada a faculdade da Emissora em assumir o dia a dia das cobranças de crédito, por si própria ou por via de terceiros, a seu exclusivo critério e/ou sempre que detectada a ineficiência das equipes de cobrança do tomador.

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, ou ainda, nas hipóteses de amortização extraordinária ou resgate antecipado previstas no termo de securitização de cada operação.

Em qualquer dos casos, eventos de pré-pagamento deverão ser realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os certificados de recebíveis imobiliários integralizados, observada a ordem de pagamento prevista no termo de securitização, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado na data do evento.



Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não aconteceram eventos de pré-pagamento decorrentes de amortização extraordinária.

- g. **Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios**

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores.

6. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, por meio de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com as seguintes características: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a. Características da(s) série(s) da presente Emissão:

<u>Série 168ª – Sênior</u>	<u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	2.950
Prazo de vencimento	3.231 dias
Taxa de juros efetiva	12,68% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 169ª – Subordinada</u>	 <u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	2.950
Prazo de vencimento	3.689 dias
Taxa de juros efetiva	13,72% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal
 <u>Série 170ª – Sênior</u>	 <u>30/06/2025</u>
Quantidade de cotas emitidas	1.500
Prazo de vencimento	3.231 dias
Taxa de juros efetiva	12,68% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

**Série 171ª – Subordinada****30/06/2025**

Quantidade de cotas emitidas	1.500
Prazo de vencimento	3.689 dias
Taxa de juros efetiva	13,72% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 172ª – Sênior**30/06/2025**

Quantidade de cotas emitidas	2.750
Prazo de vencimento	3.231 dias
Taxa de juros efetiva	12,68% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

Série 173ª – Subordinada**30/06/2025**

Quantidade de cotas emitidas	2.750
Prazo de vencimento	3.689 dias
Taxa de juros efetiva	13,72% a.a.
Indexador	IGPM
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

A operação de securitização possuía *covenant* financeiro associado ao monitoramento dos Fundos de Reservas. Em decorrência do vencimento antecipado já declarado e mencionado na Nota Explicativa nº 1 (f) tal cláusula não possui efeito em 30 de junho de 2025.

A operação não possui fluxo futuro de amortização na data-base 30 de junho de 2025, sendo o total de R\$ 35.114 considerados como vencido.

Após declarado o vencimento antecipado dos CRI, em 16 de abril de 2021, os fundos gerenciais foram encerrados, concentrando os recursos em um único fundo do Patrimônio Separado.

b. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificados:

As assembleias gerais deliberam matérias de interesse dos investidores, conforme previsto no Termode Securitização, sendo que cada Certificado devidamente subscrito e integralizado corresponde a um voto. São aplicáveis o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Além disso, os CRI são classificados conforme sua subordinação, que é a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, em estrita observância à Ordem de Pagamentos.



As deliberações em assembleias gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares dos CRI em circulação que representem a maioria dos CRI presentes na assembleia, exceto nas deliberações em assembleias gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da data de vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da emissão, (v) alterações das razões de garantia e das hipóteses de recompra compulsória, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis da totalidade dos titulares dos CRI em circulação que tenham direito de voto.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação em Assembleias Geral, serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

7. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Em 14/11/2024, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRIs para deliberar os seguintes itens: (i) a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 30 de junho de 2024 ("Demonstrações Financeiras"), emitidas e apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu Website (www.fortesec.com.br) com abstenção de opinião, acompanhadas do relatório da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis;

(ii) a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias Gerais possam ocorrer, a critério da Emissora: (a) mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias; ou (b) por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias Gerais;

(iii) a autorização ou não para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos Documentos da Operação.

Todos os itens foram aprovados pela maioria dos Titulares de CRI presentes.

8. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado. Em 30 de junho de 2025 e de 2024 a participação residual do cedente apresentava os seguintes valores:

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Caixa e equivalentes de caixa	52	114
Demais ativos atualizados	65.790	63.527
Passivos atualizados	<u>(35.401)</u>	<u>(31.590)</u>
Total	30.441	32.051



9. Outros custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado contava com os serviços relacionados a seguir:

Natureza do serviço	Empresa	Função	Forma de Remuneração	30/06/2025	30/06/2024
Gestão de operações	Forte Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(68)	(90)
Monitoramento de Recebíveis	Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda	Monitoramento de recebíveis	Mensal	(147)	(167)
Agente fiduciário	VX Pavarini DTVM	Fidúcia	Anual	(24)	(19)
Agende custodiante	VX Pavarini DTVM	Custódia	Mensal	(5)	(4)
Consultoria em cobrança	Fênix Serviços de Cobrança Ltda	Cobrança de recebíveis	Mensal	(20)	(60)
				(264)	(340)

10. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício Circular nº2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e cobrança por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

11. Relacionamento com os auditores independentes

A Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

12. Provisão para risco

Em 30 de junho de 2025 foram avaliadas ações com provável risco de saída de recursos do caixa do Patrimônio Separado no montante de R\$ 120 (R\$ 687 em 2024). Foram identificadas existência de riscos com o prognóstico de perda possível no montante de R\$ 2.049 (sem valores comparativo para 2024).

13. Outras Informações

A Emissora Forte Securitizadora S.A. ajuizou, em 15/12/2020, ação cautelar antecedente (processo nº 1121473-29.2020.8.26.0100) contra a Cedente e os garantidores, visando bloquear imóveis e ativos do empreendimento imobiliário. A ação foi convertida posteriormente em ação de execução de título extrajudicial com pedido de arresto cautelar (medida cautelar típica que visa a apreensão cautelar de bens do devedor, com a finalidade de garantir uma futura execução). A Emissora solicitou o bloqueio de bens, ciência a terceiros da securitização para preservar garantias e já requisitou várias medidas, incluindo penhora online de contas, bloqueio de unidades habitacionais e reconhecimento de ineficácia de alienação de imóveis. As ações de execução estão em andamento.

* * *